

Årsredovisning 2024

Djursholms Aktiebolag

556002-2831

MM
CE h m

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
ALLMÄNT OM BOLAGET	3
VERKSAMHETEN 2024	3
HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE	4
BOLAGETS FASTIGHETSINNEHAV	4
FÖRVALTNING	4
ÅRETS RESULTAT	4
INVESTERINGAR	5
VAKANSER	5
FRAMTID	6
FLERÅRSÖVERSIKT	6
FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	6
RESULTATDISPOSITION	7
RÄKENSKAPER	8
RESULTATRÄKNING	8
BALANSRÄKNING	9
NOTFÖRTECKNING	11
ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE	16
REVISIONSBERÄTTELSE	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Djursholms AB (organisationsnummer 556002–2831) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om bolaget

Djursholms AB ägs till 100 procent av Danderyds kommun (organisationsnummer 201200–0126) och har sitt säte i Danderyd. Enligt bolagsordningen är ändamålet med Djursholms AB att stödja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar. Bolaget har också till syfte att inom ramen för det kommunala ändamålet, äga och förvalta bebyggda eller obebyggda fastigheter för kommunal verksamhet och fritidsändamål inom det kommunala uppdraget.

Styrelsen har under 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Maarit Nordmark (L), ordförande
Anders Bergstrand (M), vice ordförande
Carina Erlandsson (M)
Johan Gröndal (M)
Kristin Eriksson (C)
Maria Mandahl (C)
Karl Stenqvist (S)

Suppleanter

Hanna Bocander (M)
Ludvig Waldenström (M)
Sten Lindquist (M)
Siv Sahlström (C)
Christer Lidgard (C)
Lennart Andersson (L)
Kari Stehag (S)

För tiden fram till årsstämman för verksamhetsåret 2024 har Öhrlings Pricewaterhousecoopers med auktoriserade revisor Richard Moëll Vahul som huvudansvarig anlåtats för bolagets revision.

Styrelsen har haft sex sammanträden under året och ordinarie årsstämma hölls den 14 juni 2024. Bolaget har under 2024 inte betalat ut några arvoden till styrelse och lekmannarevisorer utan det är kommunen, som enligt det av kommunfullmäktige antagna arvodesreglementet, som har utbetalat sammanträdesarvoden.

Under året har Dag Björklund varit verkställande direktör i Djursholms AB. Dag Björklund var under inledningen av året tillförordnad mark- och planeringschef och senare senior konsult inom avdelningen för mark och strategisk förvaltning inom samhällsutvecklingsförvaltningen, Danderyds kommun.

Verksamheten 2024

I enlighet med uppdraget att utreda förvaltningsobjekt som generar minusresultat har beslut fattats att undersöka möjligheten att sälja Embla 10 på den öppna marknaden under förutsättning att försäljning kan ske inför exploatering enligt gällande detaljplan och då till ett pris som överstiger värdet av objektet i fortsatt förvaltning. Beslut har också fattats om att undersöka möjligheten att sälja del av fastigheten Stocksund 2:304, den gamla bilverkstan, med villkor om antikvariskt korrekt upprustning i en ny ägares regi. Båda processerna beräknas kunna slutföras under 2025. I övrigt har förvaltningsobjekten i stort följt planerade insatser.

Investeringarna uppgår endast till 3,8 miljoner kronor mot budgeterade 9,3 miljoner kronor. De nödvändiga åtgärderna på Embla 10 har skjutits upp i avvaktan på utfall av försäljningsprocessen. Förarbeten inför åtgärder med bilverkstaden i Stocksund har kostnadsförts och i det fall objektet säljs uteblir investeringsutgiften för bolaget. SL har ännu inte kommit i gång med stängsling längs Roslagsbanan på bolagets mark.

En rad reinvesteringar har skett i slottet och östra flygelns bottenvåning har iordningsställt för uthyrning. Under övriga investeringar ingår anslutningsavgifter för VA till bolagets fyra tomter på Utgårdavägen med drygt 1 miljon kronor föranlett av kommunens utökning av verksamhetsområdet för VA.

Händelser av väsentlig betydelse

Utredning om bolagets framtida fastighetsinnehav har resulterat i uppdrag att undersöka möjligheten att undvika större utbetalningar för Embla 10 och den gamla bilverkstan i Stocksund genom försäljning till extern aktör. Fortsatt arbete med bolagets fastighetsinnehav för att uppfylla ägardirektivet samordnas med arbetet med kommunens övriga arbete enligt beslutad fastighetspolicy.

Bolagets fastighetsinnehav

Djursholm AB:s fastighetsinnehav omfattar ca 100 registerfastigheter och ca 120 taxeringsenheter. Merparten av innehavet är rekreationsområden, jordbruks-, gatu- och parkmark och flertalet fastigheter saknar såväl bokfört värde som taxeringsvärde då fastigheterna ägts av bolaget under mycket lång tid och att marken i gällande detaljplaner är utlagd som park, gata eller annan allmän plats. Ett 30-tal objekt ger avkastning i form av hyror eller arrenden varav hyran från kommunen för slottet är det enskilt största objektet motsvarande ca en tredjedel av intäkterna.

Av bolagets fastighetsinnehav den 31 december 2024 har 17 förvaltningsobjekt med ett bokfört värde om ca 81 miljoner kronor på uppdrag av bolaget värderats av Svefa AB. Marknadsvärdet av dessa har bedömts till ca 229 miljoner kronor per den 31 december 2024. För jämförbara objekt motsvarar det en värdeökning under 2024 med ca 9 %. Den största förändringen noteras för bostadsobjekten.

Förvaltning

Bolaget har, liksom tidigare år, inte haft någon anställd personal under 2024. Funktionen verkställande direktör har tillhandahållits av kommunledningskontoret. Kommunens samhällsutvecklingsförvaltning har fullgjort i princip samma arbetsuppgifter för bolagets fastigheter som för de fastigheter som ägs direkt av kommunen. Detta innebär att samhällsutvecklingsförvaltningen har svarat för de primära kontakterna med bolagets hyresgäster, ledning, upphandling av och kontakter med leverantörer och entreprenörer som arbetar för bolaget samt hyresfakturering.

Kommunledningskontoret har ansvarat för bolagets redovisning och administration. Drift och skötsel av bolagets förvaltningsobjekt har utförts av fastighetsavdelningen inom samhällsutvecklingsförvaltningen med deras upphandlade entreprenörer.

Årets resultat

Årets rörelseresultat blev -299 tusen kronor. Inga köp eller försäljningar har skett under året. Jämfört med budget och prognos blev hyresintäkterna 142 tusen kronor eller ca 1 % lägre. En mindre del av bolagets fastighet Danderyd 2:71 ingår i det nybildade Rinkeby naturreservat. Ersättning från naturvårdsverket uppgick till 238 tusen kronor i stället för budgeterade 475 tusen kronor. Resultat efter finansiella poster blev -822 tusen kronor. Finansiella kostnader består i huvudsak av ej budgeterad räntekostnad på skattekontot beroende på reavinsten från 2023 års försäljningar.

Vid genomgång inför omförhandling av arrenden för båtklubbar har konstaterats att bolaget inte har debiterat moms på ett korrekt sätt. Efter avstämning med revisorer har en mindre del av detta påverkat 2024 års resultat med minskad intäkt om 86 tusen kronor. Effekterna för åren 2019–2023 uppgick till 381 tusen kronor och påverkar det egna kapitalet direkt. Begäran om omprövning av deklARATIONERNA för åren 2019–2023 har skickats in vilket torde medföra beräknad återbetalning av

inkomstskatt om ca 80 tusen kronor. Förutsättningarna för eventuell reglering med berörd båtklubb utreds under 2025.

Investeringar

Investeringar 2024 (mnkr / %)	Utfall helår	Budget helår	Budget vs utfall avvikelse helår	
	2024	2024	(mnkr)	%
Djursholms slott Diverse åtgärder	-2,1	-2,5	0,4	16%
Bilverkstad Stocksund 2:304 Antikvarisk renovering förstudie	0,0	-0,5	0,5	100%
Embla 10 (om kvar i förvaltning)				
Stambyte, renovering bad mm	0,0	-1,0	1,0	100%
Dränering	0,0	-1,5	1,5	100%
Stängsel Roslagsbanan enligt avtal SL	0,0	-1,8	1,8	100%
Hunding 8 Åtgärder inför uthyrning	-0,2	-0,5	0,3	60%
Oförutsett	-1,5	-1,5	0,0	0%
Summa investeringar	-3,8	-9,3	5,5	59%

Utfallet för investeringarna blev 3,8 miljoner kronor mot budgeterat 9,3 miljoner kronor. Avvikelse om 5,5 miljoner beror på att de nödvändiga åtgärderna för Embla 10 och den tidigare bilverkstan i Stocksund skjutits upp i avvaktan på utfall av påbörjade försäljningsprocesser. Vidare har förarbeten inför åtgärder med bilverkstaden i Stocksund kostnadsförts med ca 270 tusen kronor och i det fall objektet säljs uteblir investeringsutgiften för bolaget. SL har ännu inte kommit i gång med stängsling längs Roslagsbanan på bolagets mark. En rad reinvesteringar har skett i slottet såsom lyftplattform och larmutrustning. Östra slottsflygelns bottenvåning har iordningsställt för uthyrning. Under "oförutsett" ingår anslutningsavgifter för VA till bolagets fyra tomter på Utgårdavägen på sammantaget drygt 1 miljon kronor.

Vakanser

Den 31 december 2024 var bolagets totala vakansgrad/hyra ca 6,5 %. Övervakningen i slottets östra flygel samt kontor i Hunding 8 var outhyrda vid årsskiftet. Några bostäder står tomma men socialförvaltningen betalar fortfarande hyra. Potentiell ökad årsintäkt bedöms vara ca 500 tusen kronor för de vakanta lokalerna.

Fastighet	Användning	Hyrledig	Total möjlig hyra	Hyrledig hyra	Vakansgrad hyra
		Area	Tkr	tkr	%
Hunding 8	Kontor	289	1126	260	23%
Djursholms slott flygel övervakning	Kontor	196	545	305	56%

Framtid

En fortsatt återhållsam förvaltning håller emot kostnadsutvecklingen. Den restriktiva hållningen inom drift och skötsel ger anledning att analysera eventuella långsiktiga effekter för att undvika framtida överraskande akuta större åtgärder. Ett sådant systematiskt arbete med fastighetsplaner även för bolagets förvaltningsobjekt är påbörjat inom kommunens fastighetsavdelning.

Under 2025 väntas underlag finnas för utvärdering av de två uppdragen rörande Embla 10 och bilverkstaden på Stocksund 2:304. Om försäljning av Embla 10 blir av väntas en betydande reavinst. Om inte försäljning sker behövs större utbetalningar för att renovera främst källarvåningen men också för ny dränering. För bilverkstaden väntas ingen större reavinst men vid en försäljning undviker bolaget större utbetalningar för den antikvariska renoveringen.

Övriga objekt inklusive de som redan utretts på grund av krav på positivt resultat bör genomlysas utifrån kommunens fastighetspolicy samordnat med kommunens direktägda fastigheter. Under 2025 väntas två större arrendeavtal omförhandlas. I det fall beslut fattas om nya arrendeavtal för båtclubbar kommer del av dessa att öka bolagets intäkter då avtal tecknas direkt med bolaget i stället för som tidigare via kommunen.

Sammantaget bedöms bolaget har goda förutsättningar att fortsättningsvis kunna nå ett resultat nära noll. Strukturella underskott från vissa objekt kompenseras på bolagsnivå genom överskott från andra objekt, främst arrenden.

Flerårsöversikt

Mnkr	2024	2023	2022	2021	2020
Summa rörelseintäkter	12,8	68,1	19,4	44,0	20,4
Resultat efter finansiella poster	-0,8	54,8	-0,0	17,9	0,5
Kassalikviditet %	10,6	74,9	1,6	5,3	10,4
Soliditet %	90,7	81,4	30,8	29,7	14,0
Eget kapital	84,0	85,1	42,1	40,6	19,8
Balansomslutning	92,6	104,5	136,6	136,7	141,8

Förändring i eget kapital

Kronor	Aktie- Kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	800 000	200 000	41 122 244	42 986 465	85 108 709
Justering eget kapital tidigare år			-301 594		-301 594
Resultatdisposition enligt årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			42 986 465	-42 986 465	
Årets resultat				-786 271	-786 271
Eget kapital 2024-12-31	800 000	200 000	83 807 115	-786 271	84 020 844


Justering av eget kapital har gjorts med anledning av en retroaktiv hyresminskning avseende fastigheten Djursholm 2:413 för perioden januari 2019 - december 2023 som reglerats under 2024. Den retroaktiva hyresminskningen uppgick till 381 421 kronor och efter avdrag för skatt om 79 827 kronor som bokats upp som en skattefordran, har den ingående balansen för eget kapital justerats med 301 594 kronor.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

<i>Fritt eget kapital</i>	
Balanserat resultat	83 807 115
Årets resultat efter skatt	-786 271
<i>Summa fritt eget kapital</i>	83 020 844

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det ansamlade resultatet, 83 020 844 kronor, överförs i ny räkning.



Räkenskaper

Resultaträkning

Kronor

	Not	Utfall 2024	Utfall 2023
Rörelseintäkter	2		
Hysesintäkter	3	12 593 606	12 100 034
Övriga rörelseintäkter	4	266 750	56 036 166
Summa rörelseintäkter		12 860 356	68 136 200
Rörelsekostnader	5		
Övriga externa kostnader	6	-8 307 639	-8 308 447
Av- och nedskrivningar	7	-4 852 138	-4 493 859
Summa rörelsekostnader		-13 159 777	-12 802 306
Rörelseresultat		-299 421	55 333 894
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 212	9 835
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-527 981	-529 008
Summa finansiella poster		-522 769	-519 173
Resultat efter finansiella poster		-822 190	54 814 721
Resultat före skatt		-822 190	54 814 721
Skatter			
Skatt på årets beskattningsbara resultat		0	-376 101
Uppskjuten skatt	9	35 919	-11 452 155
Årets resultat		-786 271	42 986 465

Balansräkning

Kronor			
TILLGÅNGAR	Not	Utfall 2024	Utfall 2023
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	10	1 110 621	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	91 078 151	93 086 817
Pågående nyanläggningar	12	0	165 490
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		91 078 151	93 252 306
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	10	10
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		10	10
Summa anläggningstillgångar		92 188 782	93 252 316
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Varulager		57 143	68 479
<i>Summa varulager</i>		57 143	68 479
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	361 942	502 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	25 597
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		361 942	528 363
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		32 269	10 652 352
<i>Summa kassa och bank</i>		32 269	10 652 352
Summa omsättningstillgångar		451 354	11 249 194
SUMMA TILLGÅNGAR		92 640 136	104 501 510

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (800 aktier á 1 000 kr)	800 000	800 000
Reservfond	200 000	200 000
Summa bundet eget kapital	1 000 000	1 000 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	83 807 115	41 122 244
Erhållna aktieägartillskott	0	0
Årets resultat	-786 271	42 986 465
Summa fritt eget kapital	83 020 844	84 108 709

Summa eget kapital

84 020 844 85 108 709

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	9	4 344 111	4 380 030
Summa övriga avsättningar		4 344 111	4 380 030

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld		0	0
Leverantörsskulder		1 252 838	1 079 201
Checkräkningskredit kortfristig		1 419 350	0
Skatteskulder		156 624	11 242 404
Övriga kortfristiga skulder		349 938	39 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 096 430	2 652 166
Summa kortfristiga skulder		4 275 181	15 012 771

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

92 640 136 104 501 510

Handwritten signature/initials in blue ink.

Notförteckning

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter och övriga rörelseintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Leasingavtal

Företagets uthyrning av kontorslokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

I bolaget görs inga avsättningar för återställandekostnader i samband med förvärv av materiella anläggningstillgångar. I stället tillämpas principen att avsättning för återställandekostnader görs successivt.

Avskrivningar

I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan, vilka beräknas på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda ekonomiska livslängd. Komponentavskrivning tillämpas från och med 2017. Följande avskrivningstider för komponenter används:

Markanläggning	30 år
Stomme/grund	80 år
Tak/fasad/fönster	30 år

Byggnadsinventarier	5-15 år
Inre ytskikt	15 år
Yttre ytskikt	20 år
Installationer	25 år
Tekniska installationer	15 år
Vitvaror/fastighetsmaskiner	15 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Varulager

Lagret av olja har värderats till anskaffningsvärde.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver) i procent av balansomslutning.

Not (Kronor)	2024-12-31	2023-12-31
2 Försäljning till ägaren		
Andel som avser Danderyds kommun	42%	89%
3 Hyresintäkter		
Hyror bostäder	1 802 369	1 698 551
Hyror lokaler	8 576 713	7 706 996
Arrenden	3 095 044	2 998 557
Outhyrt och rabatter	-880 520	-304 070
<i>Summa hyresintäkter</i>	12 593 606	12 100 034
4 Övriga rörelseintäkter		
Fastighetsförsäljning	0	55 028 431
Intrångsersättning	0	21 526
Erhållna offentliga stöd	237 500	806 396
Övriga rörelseintäkter	29 250	179 813
<i>Summa övriga rörelseintäkter</i>	266 750	56 036 166
5 Inköp från ägaren		
Andel som avser Danderyds kommun	27%	17%
6 Övriga externa kostnader		
Tillsyn och skötsel fastighet avtal entreprenör	0	-451 221
Tillsyn och skötsel mark avtal entreprenör	-159 214	-154 713
Tillsyn och skötsel fastighet övrigt	-1 292 497	-1 059 758
Tillsyn och skötsel mark övrigt	-312 581	-155 634
Reparation	-580 922	-412 671
El, olja, vatten och avlopp, sophantering	-1 977 413	-2 114 120
Fastighetsskatt	-937 747	-843 382
Fastighetsförsäkring	-103 760	-103 283
Larm och bevakning	-74 965	-351 015
Revision	-175 407	-137 828
Arvode Danderyds kommun, VD	-651 917	-612 128
Arvode Danderyds kommun, Ekonomi	-495 904	-465 637
Arvode Danderyds kommun, tekniska kontoret	-651 917	-612 128
Konsultarvoden	-618 849	-571 321
Övriga kostnader	-274 547	-263 606
<i>Summa övriga externa kostnader</i>	-8 307 639	-8 308 447
7 Av- och nedskrivningar		
Avskrivningar byggnader	-4 852 138	-4 522 600
Nedskrivning byggnader/pågående nyanläggningar	0	28 741
<i>Summa av- och nedskrivningar</i>	-4 852 138	-4 493 859
8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Andel som avser Danderyds kommun	11%	1%
9 Uppskjuten skatt		
Ingående skattefordran/skuld uppskjuten skatt	-4 380 030	7 072 125
Förändring uppskjuten skatt	35 919	-11 452 155
<i>Utgående redovisat värde uppskjuten skatt</i>	-4 344 111	-4 380 030

10 Immateriella anläggningstillgångar

Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningar	1 110 621	0
Årets försäljning	0	0
Under året genomförda omklassificeringar	0	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<i>1 110 621</i>	<i>0</i>
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Årets försäljning	0	0
Under året genomförda omklassificeringar	0	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Utgående redovisat värde immateriella anläggningstillgångar</i>	1 110 621	0

Bolagets immateriella anläggningstillgångar består av VA-anslutningsavgifter för fyra obebyggda tomter.

Anslutningsavgifterna behandlas som inventarier skattemässigt. Bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar påbörjas först då bolaget har nytta av rättigheten, dvs när byggnaden är på plats.

11 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde mark	14 588 092	17 005 092
Årets anskaffningar (fastighetsreglering)	0	-2 417 000
Årets försäljning	0	0
Under året genomförda omklassificeringar	0	0
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</i>	<i>14 588 092</i>	<i>14 588 092</i>
Ingående nedskrivningar mark	-916 500	-945 241
Årets nedskrivningar		28 741
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	<i>-916 500</i>	<i>-916 500</i>
<i>Utgående redovisat värde mark</i>	13 671 592	13 671 592
Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 992 684	179 254 313
Årets anskaffningar	2 377 215	5 842 523
Årets försäljning	0	-61 841 503
Under året genomförda omklassificeringar	466 257	1 737 350
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>	<i>127 836 156</i>	<i>124 992 684</i>
Ingående avskrivningar	-40 121 293	-62 210 850
Årets avskrivningar	-4 852 138	-4 522 600
Årets försäljning	0	26 612 157
Under året genomförda omklassificeringar	0	
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-44 973 431</i>	<i>-40 121 293</i>
Ingående nedskrivningar byggnader	-5 456 165	-5 456 165
Årets nedskrivningar	0	0
<i>Utgående ackumulerade nedskrivningar</i>	<i>-5 456 165</i>	<i>-5 456 165</i>
<i>Utgående redovisat värde byggnader</i>	77 406 559	79 415 225
<i>Summa byggnader och mark</i>	91 078 151	93 086 817

Arsredovisningens undertecknande

Djursholm 2025-



Maarit Nordmark
Styrelsens ordförande



Anders Bergstrand



Carina Erlandsson



Johan Gröndal



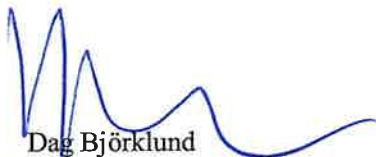
Kristin Eriksson



Maria Mandahl



Karl Stenqvist



Dag Björklund
Tf Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-
Örhlings Pricewaterhousecoopers AB

Richard Moëll Vahul
Auktoriserad revisor



12 Pågående projekt

Ingående anskaffningsvärde	165 490	444 746
Under året nedlagda utgifter	315 868	1 583 316
Under året genomförda omklassificeringar	-466 258	-1 862 572
Under året kostnadsfört direkt	-15 100	0
Under året genomförda nedskrivningar	0	0
<i>Utgående redovisat värde</i>	0	165 490

13 Långfristiga värdepappersinnehav

Djursholms Golfintressenters förening	10	10
---------------------------------------	----	----

14 Övriga fordringar

Av beloppet avser 90 061 kronor fordran på Danderyds kommun (0 kronor år 2023).

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förskottsbetalda hyror	963 493	2 422 381
Övriga interimsskulder	132 937	229 785
<i>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 096 430	2 652 166



Revisionsberättelse

MM
MS
W *Q*

